

银行推出新型房贷产品 专家提醒理性选择



面对近期部分银行推出的“气球贷”“轻松供”等新型房贷产品,借款人应如何看待、如何选择?近日,国家金融监督管理总局深圳监管局(以下简称深圳金融监管局)发布“关于理性选择贷款产品的消费提示”,提醒金融消费者根据产品特点、结合自身需求理性作出选择。

新型房贷产品有哪些特点?所谓“气球贷”是指借款人先偿还利息,在还款的最后一期一次性偿还本金,由于还款金额“前小后大”、形似气球而得名。“先息后本”“二阶段还款”等产品则是在一定期限内只支付利息,然后按照约定偿还剩余本金和利息。举个例子,如果借款人的贷款期限在10年至30年之间,部分银行允许借款人前3年按月付息、无须偿还本金,在剩余的7年或27年内,按月等额本息还款;部分银行允许借款人每两周还本付息一次,每期按14天计息。

在“等额本息”“等额本金”等传统还款方式下,借款人每月固定偿还相应贷款,包括贷款的本金和所产生的利息,但二者在计息方式、贷款成本上存在差异。等额本金方式更省钱。按照该方式,借款人每月需偿还相同金额的本金和剩余贷款在该月产生的利息,由于剩余贷款逐月减少,月供也就逐月减少,还款金额先高后低,虽然不方便记忆,但利息总额更少。等额本息方式则相反,借款人每月的还款金额相同,便于记忆与规划,但利息总额更多。

“新型房贷产品本质上是对个人住房贷款还款方式的‘微创新’,属于商业银行的自主经营权限。”招联首席研究员董希

淼说,在符合制度规定的情况下,商业银行提供更加灵活的住房按揭还款方式,一定程度上有助于减轻借款人的前期偿债压力,对此应全面理性看待。

董希淼认为,新型房贷产品的灵活还款方式主要针对两类人群,一是短期内收入有所下降、还贷压力较大的新市民,二是工作时间不长、但未来收入有望增加的年轻人。“较低的前期还款压力、灵活的还款方式能够帮助他们减缓短期还款压力,在更长的周期内更好地平衡收入与支出。”董希淼说,对银行来说,创新住房信贷产品、提供差异化服务、满足不同借款人的现实需要,这有助于提升产品竞争力、扩大市场份额、保持住房贷款业务平稳发展。

需要注意的是,不同房贷产品的还款方式各有优劣,借款人要立足实际、理性选择。对于“气球贷”“轻松供”等新型产品来说,借款人的前期还款金额较低,资金压力较小,但中后期还款金额大幅增加,甚至要一次性偿还全部本金,这要求借款人拥有更多的未来可支配资金。反观“等额本息”“等额本金”等传统产品,尽管前期还款金额较高,但支出预期更加清晰、稳定。

对此,深圳金融监管局提示,消费者在选择贷款产品前,请务

必认真阅读产品介绍以及合同文本,充分了解产品的运作模式、还款方式、利息计算等重要内容。不同还款方式产生的利息数额不同,消费者可计算、对比各款产品的利息成本,结合自身的资金状况、偿还能力,综合决策、择优选择。

“消费者在使用相关房贷产品后,请养成良好的信用习惯,根据合同约定,按期偿还借款,避免逾期。”深圳金融监管局相关负责人说,如果出现需要提前还款、协商还款等情况,请通过合理渠道申请或表达诉求,积极同金融机构协商解决;如果发生纠纷,可以寻求调解组织帮助,切勿听信“债务免除”“征信修复”等虚假广告宣传。

据《经济日报》

金融万象

理财产品“提前退场” 对投资者影响几何

●理财产品为什么会“提前退场”?

首先需要明确的是,理财产品提前终止并不意味着发生亏损,换言之,银行或理财公司主动“按下终止键”提前终止理财产品,并非是因产品短期业绩不达标或运营管理出现问题的逃避之举,而是站在投资者立场上,以保障投资者权益为核心目的,经过充分研判后的审慎抉择。仔细分析产品公告不难发现,及时止损、保护投资者权益是主因。

理财产品“提前退场”是净值化转型背景下的正常市场行为。2018年4月“资管新规”发布后,银行理财“旱涝保收”、刚性兑付的时代已一去不复返。在刚性兑付时期,多数理财产品被异化为保本保息的存款,“影子银行”风险由此集聚。“资管新规”发布后,作为资产管理市场的重要组成部分,银行理财市场开启了净值化转型之路,产品的净值紧随市场变化“或涨或跌”。

一般而言,理财产品说明书中会详细列出,当遇不可抗力事件、国家金融政策调整、所投资资产信用状况变化等导致产品无法存续或继续存续无法实现投资目标时,产品管理人将有权按照产品资金的实际运作情况,主动终止产品。例如,部分理财公司认为,由于市场利率下行,产品的未来运作可能会受到一定影响,在产品的实际业绩已经达到业绩基准的情况下,为保护投资者利益,“提前退场”不失为一种选择;部分理财公司表示,某产品的投资业绩不理想,触发了提前终止条款;部分理财公司解释,个别产品的净值波动较大,投资者大量赎回资金,产品规模因此下降,出于避免损失的考量,提前终止该产品。

●理财产品“提前退场”收益怎么算?

提前终止的理财产品收益一般按该理财产品的实际持有天数来计算,具体来说就是从持有到提前终止日,看终止日的产品净值。根据多数提前终止产品公告,在产品终止确认之后两至三个工作日资金将划转至投资者账户。已提前终止的理财产品会在完成资金兑付后发布终止及清算

公告,告知投资者产品的具体信息。

●投资者该怎么选择理财产品?

未来,投资者应理性看待理财产品“提前退场”的情况,并通过以下方式应对理财产品投资难题:

一是选择投研实力较强的银行理财机构,或是优秀理财机构旗下的明星理财产品,注重考察理财产品的底层资产,保持理财计划的稳定性。在净值化转型的背景下,投资者购买理财产品,买的就是产品管理人的投资研究能力。这相当于投资者把钱交给理财产品的管理人打理,产品赚了钱,全部收益归投资者,产品赔了钱,全部损失也由投资者承担,管理人则按照事先约定,收取一定比例的管理费、手续费。由此可见,要想选准理财产品,必须看准产品管理人、管理机构。

二是看清过往业绩的展示方式。对多数投资者来说,看准理财公司的投研能力并非易事,但看清理财产品的过往业绩展示方式却容易得多。当前,不少投资者存在误区——哪个产品展示的业绩高,我就买哪个。在这里要说明两点。第一,该业绩不代表未来收益,仅代表过往业绩;第二,该业绩可能是理财公司成立以来的年化收益率,也可能是近一个月的年化收益率,不宜仅凭数字大小作判断。理性的做法是,把握几个原则:长期业绩比短期业绩更重要,长跑冠军未必在第一圈就领先;业绩的稳定性也较为重要,相较于忽高忽低的起伏业绩,细水长流的业绩表现虽不抢眼,但胜在持久。

三是提高自身理财专业知识和理性判断能力,树立正确投资理念,认识到“收益率高、本金安全、快速退出”之间存在“不可能三角”,即三者不可兼得,定期或者不定期地重新审视已有资产配置组合的有效性和适配性,并随着生命周期变化及时积极管理和调整。

四是投资者应采取长期价值投资理念,避免“追涨杀跌”的偶然性投资行为,通过拉长投资周期,熨平理财产品净值波动,稳定穿越经济波动周期,同时做好顺周期和逆周期行业投向动态调整,积极灵活应对经济环境变化。

据《经济日报》

近几个月,部分理财产品受宏观经济形势、政策调整、市场利率波动等因素影响,导致业绩偏离预期而“提前退场”。理财产品为什么会“提前退场”?收益怎么算?投资者该怎样选择理财产品?

